Informations concernant la police des constructions

1. Introduction

Cette information est destinée aux personnes et/ou à des mandataires qui désirent :

- obtenir des informations un projet de construction
- préparer et déposer une demande de permis de construire
- ajouter une dépendance de peu d'importance (RATC 39)
- réaliser une construction de minime importance (LATC 106)
- exécuter des travaux d'entretiens, de réparations, de transformations ou d'agrandissements
- procéder à la démolition d'un objet
- construction de mur, palissade au bord de route.

Il s'agit d'une information succincte qui permet de donner des indications de base. Pour les questions de détails, seuls les textes légaux et la jurisprudence font foi.

2. Bases de références légales

Document	***Emetteur***	***Commande à***	***Disponible auprès***
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)	Etat de Vaud	Economat...	www.camac.vd.ch
Règlement d'application de la LATC (RATC)			
Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions, déc. 2003	Commune de Faoug	À télécharger	www.faoug.ch rubrique « construire »
Plan d'extension partiel du lotissement de villas au lieu dit «Es Rochettes», fév. 1979	Commune de Faoug		

La police des constructions pour le secteur de la « Zone des rives du lac » est réglée par le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de 1979 (situation toujours valable en 2011).

3. Formulaires

Formulaires «Demande de permis de construire», et annexes nécessaires	Etat de Vaud	-	www.camac.vd.ch
Formulaire «Demande d'exécution de travaux dispensés de permis de construire"	Commune de Faoug		www.camac.vd.ch

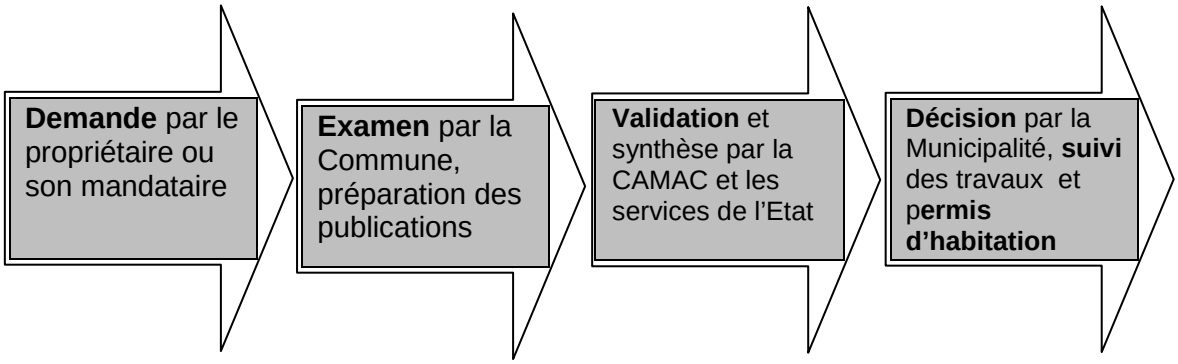
4. Forme et établissement de la demande

Le mandataire doit remplir obligatoirement la demande de permis de construire à partir du formulaire disponible sur le site de la CAMAC (www.camac.vd.ch). Il transmet le dossier ouvert sur le compte de la commune de Faoug. Le mandataire est responsable pour faire la demande d'accès au site de la CAMAC.

Dans tous les cas, la procédure d'examen par la commune débute avec la réception de la documentation complète (avec le nombre d'exemplaires à fournir) munie de toutes les signatures originales. L'envoi du courrier électronique n'est pas déterminant.

La commune de Faoug n'établit aucun document pour le demandeur.

5. Processus général


Demande par le propriétaire ou son mandataire
Examen par la Commune, préparation des publications
Validation et synthèse par la CAMAC et les services de l'Etat
Décision par la Municipalité, **suivi** des travaux et p**ermis d'habitation**

5.1 Procédure d'établissement de la demande

Le propriétaire prend les mesures nécessaires pour l'établissement de la demande de permis de construire. Cette dernière et ses annexes (RATC 69), doivent être établies et signées par un professionnel autorisé (LATC 106, 107, 108).

Exception : construction de minime importance (LATC 106). Dans ces cas-là, le demandeur rempli la formule «Demande d'exécution de travaux dispensés de permis de construire».

La signature du/des voisins touchés par une demande de dérogation est exigée dans tous les cas.

En cas de doute, le propriétaire ou son mandataire prend contact avec le municipal des constructions.

5.2 Procédure d'examen

La Commune vérifie, corrige et complète les formulaires, au besoin elle réclame les formulaires manquants ou retourne tout ou partie du dossier lorsqu'il est incomplet ou présente des lacunes graves. La décision est rendue dans un délai de 30 jours, à partir du jour ou la demande est déposée et conforme (LATC 114).

Le dossier est transmis à la CAMAC pour l'examen de la demande par les service cantonaux. La mise à l'enquête publique (LATC 109), pendant 30 jours, à lieu par publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans le journal La Broye. Le délai de 30 jours compte à partir de la date de publication dans la FAO.

Dans certains cas, la Municipalité peut dispenser d'enquête publique (LATC 111). Un avis de construction sera distribué en tout ménage, avec un délai d'opposition de 30 jours. Une demande qui comporte une dérogation est mise automatiquement à l'enquête publique.

5.3 Procédure de validation

Cette procédure comporte le contrôle du dossier, la publication dans la FAO, et la mise en circulation du dossier auprès des services cantonaux concernés. Les oppositions formulées sont jointes au dossier.
Une synthèse comportant les remarques et autorisations spéciales est renvoyée à la Commune.

5.4 Procédure de décision et de suivi

La Municipalité accorde le permis de construire sur la base du rapport de synthèse établi par les services de l'Etat, ainsi qu'en fonction des oppositions formulées lors de la mise à l'enquête.

Le permis de construire est périmé si, dans un délai de deux ans, la construction n'est pas commencée (LATC 118). Une demande de prolongation peut être accordée pour une année, à condition que les circonstances le justifient. Si l'exécution des travaux n'est pas conforme (LATC 127), la suspension des travaux sera ordonnée par la Municipalité.

5.4.1 Procédure d'autorisation d'habiter / utiliser

Chaque nouvelle construction doit faire l'objet d'un permis d'habiter ou d'exploiter à la fin des travaux (LATC 128, 129). Les travaux seront contrôlés conformément aux articles 79, 81, 82 RATC. Les irrégularités sont dénoncées à la Préfecture.

6. Taxes communales uniques

Taxes	***Montant / quand***
Délivrance du permis de construire	1‰ du montant de la construction
Publications : Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) La Broye	Frais effectifs, avec permis de construire
Achat de places protégées	Fr. 800.- par place, si dispense de construction accordée, avec permis de construction
Raccordement eau potable	10‰ de la valeur ECA, indice 100 de 1990, rapporté à la valeur en cours (2009 = 117), après détermination de la valeur ECA. 80% du montant est perçu à la délivrance du permis de construire. Le solde est facturé après la taxation définitive établie par l'ECA.
Raccordement eaux usées	10‰ de la valeur ECA, indice 100 de 1990, rapporté à la valeur en cours (2009 = 117), après détermination de la valeur ECA. 80% du montant est perçu à la délivrance du permis de construire. Le solde est facturé après la taxation définitive établie par l'ECA.
Transformation	7‰ de la valeur ECA, indice 100 de 1990, rapporté à la valeur en cours (2009 = 117). 80% du montant est perçu à la délivrance du permis de construire. Le solde est facturé après la taxation définitive établie par l'ECA.

NB :
La facture annuelle pour l'eau potable et les eaux usées est soumise à la TVA (8%).

7. Adresses utiles

Administration communale Rte de Salavaux 1a 1595 Faoug	Tél. Fax Email	026 670 14 10 026 670 61 44 info@faoug.ch
Municipal des constructions : Marc Ursenbacher c/o Administration communale 1595 Faoug	 Tél. Fax Mobile Email	 026 670 14 10 026 670 61 44 079.242.38.77 marc.ursenbacher@eu-avocats.ch
Architecte de langue allemande	Liste disponible sur demande à l'Administration communale	
Géomètre, raccordements EC, EU Parisod-Rey SA Place de l'Eglise 4 1580 Avenches	 Tél. Fax	 026 675 26 16 026 675 54 40 parisodreysa@bluewin.ch
Notaire Delafontaine Jean-Ch. Rue Centrale 45 1580 Avenches	 Tél. Fax	 026 675 22 73 026 675 45 70
Raccordement électricité Groupe E Route Principale 52 1796 Courgevaux	 Tél. Fax	 026 678 73 11 026 678 73 39
Raccordement au réseau d'eau, compteur d'eau Frédy Hofer, Installateur sanitaire 1580 Avenches	 Tél. natel	 026 675.34.73 079.230.53.14
Téléréseau EBL Telecom Quai de la Sorne 2a 2800 DELEMONT	 Tél Fax e-mail	 032 421 40 50 032 421 40 69 info@ebl.bl.ch

---

Bibliographie

A. Bonnard, B. Bovay, R. Didisheim, J. Matile, D. Sulliger, J-C. Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction *(Editions Payot Lausanne, 2002)*

CAMAC, Manuel d'utilisation de l'outil CAMAC – Gestion et traitement des dossiers de demandes de permis de construire